

**Procedura esecutiva n. 42/2025 R.G.E.I.**

*Giudice dell'Esecuzione  
dott. Giuseppe Sicilia*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



**CREDITORE PROCEDENTE: SI COLLECTION SPA**

**DEBITORE ESECUTATO:** [REDACTED]

**Il C.T.U. incaricato**

*(ing. Deborah Iazzolino)*

**Ing. Deborah Iazzolino**

Via D. Bendicente n. 32B – 87059 Casali del Manco (CS)

Tel. [REDACTED] - Mail: [ing.deb.iazzolino@gmail.com](mailto:ing.deb.iazzolino@gmail.com) – Pec: [deborah.iazzolino.ing84@ingpec.eu](mailto:deborah.iazzolino.ing84@ingpec.eu)

Sommario

|                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| L'INCARICO.....                                                                                | 3  |
| I QUESITI.....                                                                                 | 3  |
| LE OPERAZIONI PERITALI .....                                                                   | 6  |
| RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA .....                                               | 7  |
| <i>Controllo sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567, c.2, C.P.C.</i> ..... | 7  |
| <b>QUESITO N.1</b> .....                                                                       | 7  |
| <b>QUESITO N.2</b> .....                                                                       | 9  |
| <b>QUESITO N.3</b> .....                                                                       | 13 |
| <b>QUESITO N.4</b> .....                                                                       | 13 |
| <b>QUESITO N.5</b> .....                                                                       | 14 |
| <b>QUESITO N.6</b> .....                                                                       | 14 |
| <b>QUESITO N.7</b> .....                                                                       | 16 |
| <b>QUESITO N.8</b> .....                                                                       | 16 |
| <b>QUESITO N.9</b> .....                                                                       | 17 |
| <b>QUESITO N.10</b> .....                                                                      | 20 |
| <b>QUESITO N.11</b> .....                                                                      | 20 |
| <b>QUESITO N.12</b> .....                                                                      | 21 |
| <b>QUESITO N.13</b> .....                                                                      | 21 |
| <b>CONCLUSIONI</b> .....                                                                       | 29 |
| .....                                                                                          | 29 |

## L'INCARICO

Con Decreto dell'08.07.2025 l'Ill.mo Giudice del Tribunale di Cosenza dott. Sicilia Giuseppe nominava la sottoscritta ing. Iazzolino Deborah, iscritta all'Albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 5591 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Cosenza, nonché all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici con il numero 205, quale esperto stimatore nell'Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe.

La sottoscritta in data 09.07.2025 prestava giuramento di rito e accettava l'incarico di redigere perizia di stima dei seguenti immobili:

- Appartamento 1: Comune di Marano Principato, Via Annunziata n.79, Piano terra (N.C.E.U. Foglio 7, Particella 21, Subalterno 8);
- Appartamento 2: Comune di Marano Principato, Via Annunziata n.79, Piano primo (N.C.E.U. Foglio 7, Particella 21, Subalterno 9);
- Area di corte ai Subalterni 8 e 9 (N.C.E.U. Foglio 7, Particella 24, Subalterno 4: Area Urbana)

## I QUESITI

*"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

*• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

*• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

*• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

*In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

Compiuto questo preliminare controllo il giudice dell'esecuzione affidava all'esperto l'incarico ponendo i seguenti quesiti:

- 1. identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2. sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*
- 3. indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4. accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 5. allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6. identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- 7. appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile*

*risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

- 8. verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9. determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 10. formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- 11. accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 12. accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 13. allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- 14. depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*
- 15. allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"*

*Si raccomanda il perito stimatore di indicare:*

*✓ al punto 10, se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

*✓ al punto 11, se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore.*

*Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo.*

*Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.*

*✓ L'adeguatezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. a seguito di effettivo controllo.*

## LE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU, a seguito del conferimento dell'incarico di cui sopra, procedeva ad effettuare accertamenti e verifiche volte al reperimento di elementi necessari per l'espletamento della relazione peritale; più specificatamente:

- in data 09.07.2025 il sottoscritto CTU accettava l'incarico e prestava giuramento telematico;
- al fine di rispondere in maniera esaustiva ai quesiti posti dal sig. Giudice dell'Esecuzione la scrivente faceva richiesta, a mezzo pec, per l'accesso agli atti amministrativi al Settore Urbanistica del Comune di Marano Principato per il reperimento dei procedimenti edilizi che hanno interessato le unità immobiliari esegutate;
- il CTU, inoltre, estraeva le visure e le planimetrie catastali dal portale Sister dell'Agenzia delle Entrate;
- previa comunicazione alle parti interessate effettuate dal custode giudiziario dott. Iazzolino Lanfranco, in data 25.07.2025 alle ore 9.30 la sottoscritta ing. Deborah Iazzolino unitamente al custode giudiziario, effettuava primo accesso presso gli immobili siti in Marano Principato (CS), alla via Annunziata n.79, dando inizio alle operazioni peritali d'estimo. La scrivente dopo aver effettuato la ricognizione dei luoghi da accertare, procedeva ad effettuare il rilievo metrico e fotografico delle unità in stima.
- Giorno 08.09.2025 la sottoscritta riceveva a mezzo PEC copia digitale dei documenti amministrativi richiesti e rinvenuti presso gli uffici comunali.
- In data 22.10.2025 il CTU inviava la relazione peritale d'estimo, unitamente ai relativi allegati, al creditore procedente e al debitore esecutato ed effettuava deposito telematico della stessa al Tribunale di Cosenza-Sezione Esecuzioni Immobiliari.

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA**

Il CTU esaminati gli atti e i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sui beni, dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere ai quesiti formulati dall'III.mo G.E. presenta la propria relazione tecnica.

***Controllo sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567, c.2, C.P.C.***

Preliminarmente, la scrivente ha verificato la documentazione di cui all'art. 567 del Codice di Procedura Civile depositata dal legale rappresentante del creditore procedente, la quale è risultata completa ed idonea alla procedura di pignoramento. Dagli esami degli atti risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile, a firma del notaio dott. Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (Legge 302/98) a tutto il 27.03.2025. Dalla suddetta certificazione notarile si evince, sulla base delle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e dalle note rilevate presso gli Uffici Provinciali di Pubblicità Immobiliare di Cosenza, che la provenienza degli immobili oggetto di codesta procedura esecutiva appartengono a: [REDACTED]

per i diritti pari a 1/1 per la piena proprietà. Nella suddetta certificazione notarile i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati risultano correttamente riportati.

Oltre a ciò, il sottoscritto CTU ha appurato che il creditore procedente ha effettuato il deposito di:

- N. 3 Visure storiche per Immobile – Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali;
- Nota di trascrizione del pignoramento, Reg. Gen. 9279; Reg. Part. 7539, pres. n. 12 del 27.03.2025;
- Estratto di mappa.

La documentazione in atti appare completa ed idonea per lo svolgimento dell'incarico.

**QUESITO N.1**

*"identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale"*

**RISPOSTA DELL'ESPERTO**

Le unità immobiliari in stima fanno parte di un edificio storico probabilmente costruito tra la fine dell'Ottocento e i primi del Novecento, ubicato in Via Annunziata n.79, nel comune di Marano Principato (CS) e confinante a nord con la strada comunale, a sud con la particella 974, ad ovest con la particella 19 e ad est la particella 727.

Più specificatamente i beni sono identificati nel modo seguente:



Figura 1 - Stralcio di mappa catastale (Fonte Stimatrix forMaps)

INTESTAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI:

sede in RENDE (CS) Diritto di: Proprieta' per 1/1  
DATI TOPONOMASTICI: Via Annunziata n.79,  
 Comune di Marano Principato (CS).

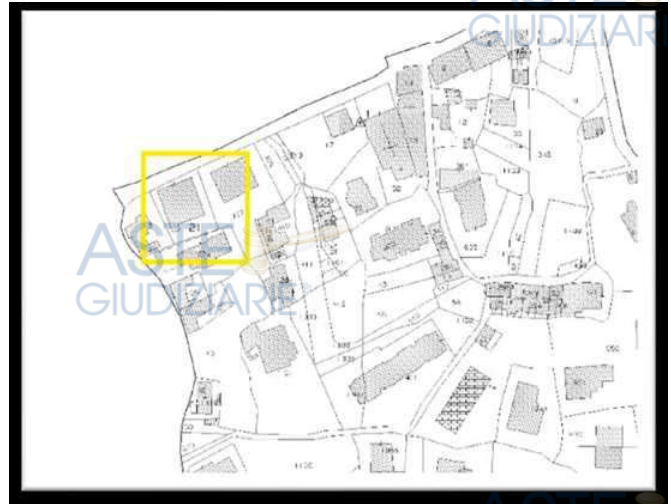


Figura 2 - Estratto di mappa catastale

DATI CATASTALI

Il sottoscritto CTU, al fine di ottemperare alla corretta identificazione dei beni pignorati ha proceduto all'acquisizione presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza dell'Agenzia del Territorio della seguente documentazione catastale aggiornata:

- Visura attuale (consultabile in allegato);
- Visura catastale storica (consultabile in allegato);
- Planimetria catastale (consultabile in allegato).

La documentazione catastale acquisita permette di identificare univocamente nel N.C.E.U. di Marano Principato (CS) i beni pignorati; più specificatamente:

- appartamento censito al **Foglio di Mappa 7, Particella 21, Sub 8**, Classamento: Rendita: Euro 361,52, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7 vani (**Piano terra**);
- appartamento censito al **Foglio di Mappa 7, Particella 21, Sub 9**, Classamento: Rendita: Euro 464,81, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 9 vani (**Piano primo**);

Si precisa che il Foglio 7 Particella 24, a cui si fa riferimento l'atto di pignoramento in relazione all'area di corte ai subalterni 8 e 9, risulta soppresso.

Per quanto riguarda, invece, il parere tecnico circa la possibilità di vendita dei beni pignorati in uno o più lotti, la sottoscritta ritiene che, sia per l'unità immobiliare identificata come Sub 8 e sia per l'unità identificata come Sub 9, entrambe appartenenti ad un unico corpo di fabbrica, non sia possibile allo stato in cui si trovano dividerli fisicamente in più lotti di vendita, in quanto gli stessi si

trovano ideati secondo una logica di tipo verticale, sviluppandosi infatti su due livelli fuori terra collegati mediante una scala interna.

L'area di corte alle due unità immobiliari risulta omogenea per l'intero fabbricato, senza delimitazione della porzione a servizio di ogni singolo immobile.

Tuttavia, vista la situazione attuale, le caratteristiche, l'impostazione strutturale e la destinazione d'uso, la scrivente ritiene che sia ragionevolmente vendere le due unità immobiliari, Sub 8 e Sub 9 unitamente all'area di corte pertinenziale, in un unico lotto anziché in lotti separati.

#### **QUESITO N.2**

*"sommatoria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino"*

#### **RISPOSTA DELL'ESPERTO**

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un edificio storico realizzato in tempi non recenti, probabilmente tra la fine dell'Ottocento e metà del Novecento, il cui stile architettonico richiama quello classico tardo ottocentesco, liberty semplificato, con cornici marcapiano e modanature decorative sotto la linea del tetto.

Il corpo di fabbrica presenta struttura in elevazione in muratura e si sviluppa su tre livelli: un piano seminterrato (non oggetto di codesta procedura esecutiva), un piano terra e un piano primo. Le murature portanti, in laterizio pieno/semipieno, tipiche delle costruzioni storiche dei primi Novecento, non appaiono a faccia vista ma coperte da un rivestimento intonacato, inciso a simulare finti blocchi di pietra squadrati. Si evincono modanature marcapiano e cornici marcate in rilievo lungo la parte alta della murature. Le facciate ormai parzialmente deteriorate, segnate dal tempo appaiono degradate da umidità, intemperie, abbandono e scarso mantenimento, con evidenti tracce di umidità ascendente e ammaloramento dell'intonaco alla base della muratura, con degrado superficiale anche attorno ai serramenti e sulle modanature in rilievo.

Tuttavia, risulta realizzato qualche intervento di rifacimento del manto di copertura e sostituzione opere di lattoneria.

Il fabbricato presenta piccoli balconi in ferro battuto con mensole in muratura sottostanti e con parapetti dal disegno semplice e coerente con l'epoca di costruzione. Le finestre, le porte- finestre hanno persiane in legno usurate; alcune sono protette da inferriate. L'edificio, quindi, mostra complessivamente segni di degrado superficiale, intonaco scrostato, sporco e umidità, ma conserva una solida struttura e un notevole valore; è comunque, un palazzo storico ma bisognoso di restauro, avente caratteristiche architettoniche di pregio che meriterebbero una valorizzazione. I solai sono misti in acciaio e laterizio, ovvero solai in putrelle e tavelloni, molto diffusi in edifici residenziali di pregio civili fino agli anni 50- 60. In alcuni vani l'intonaco si è distaccato in più punti lasciando intravedere il nucleo strutturale originario del solaio. Si tratta di solai obsoleti ma recuperabili con alcuni interventi di consolidamento.

Lo stesso fabbricato è dotato di corte esterna, accessibile direttamente dalla viabilità comunale attraverso cancello metallico e rampa di accesso che conduce al livello del piano terra; in particolare, il cortile presenta superficie in cemento grezzo, con segni di usura e con evidenza di fitta vegetazione spontanea e pertanto bisognoso di manutenzione e pulizia.

Per quanto concerne le unità immobiliari in stima, esse corrispondono nello specifico all'intero piano terra (Sub 8) e piano primo (Sub 9) del suddetto fabbricato; entrambe sono collegate internamente da un corpo scala, con rampe in cemento non rifinito, e all'area di corte pertinenziale.

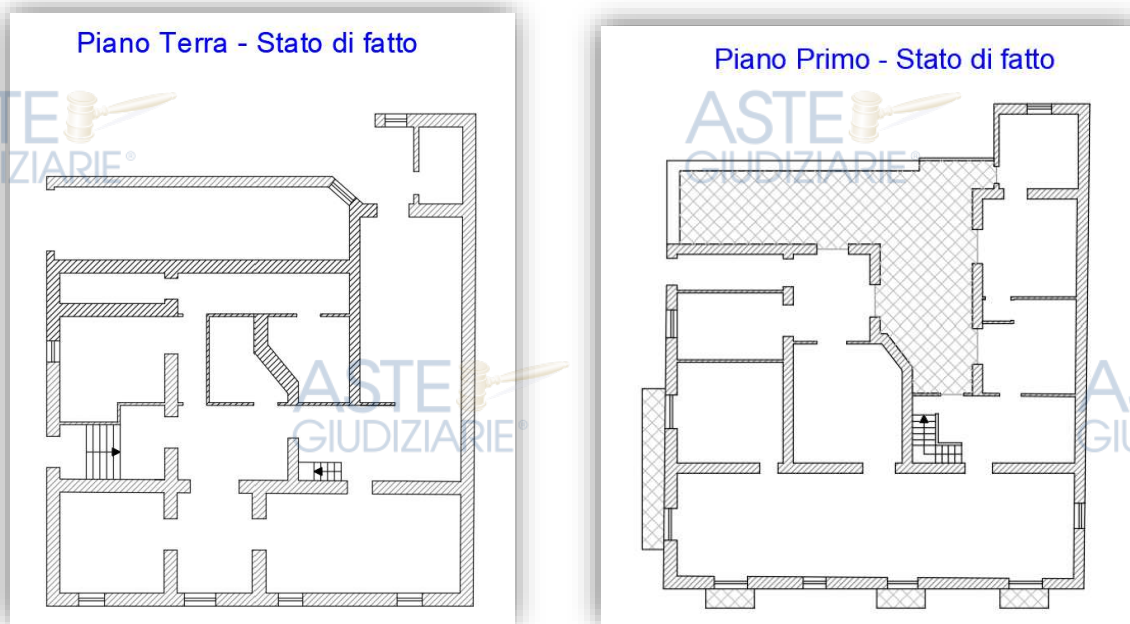


Figura 3 e 4-Planimetrie stato attuale

La scrivente ha appurato che nell'anno 2004, con DIA n.246 le unità immobiliari sono state oggetto di lavori di ristrutturazione interna ed esterna, non riscontrabili con quanto presente allo stato di fatto. Tale Denuncia di Inizio Attività edilizia fu presentata [REDACTED] legale rappresentante della società [REDACTED] e proprietario all'epoca degli immobili in questione. Tuttavia, la situazione in cui versano tutt'oggi le unità non assegnano al bene la configurazione progettuale. Difatti, sussistono alcune difformità circa la distribuzione interna dei singoli vani rispetto agli elaborati progettuali allegati alla Denuncia di Inizio Attività edilizia n. 246/2004.

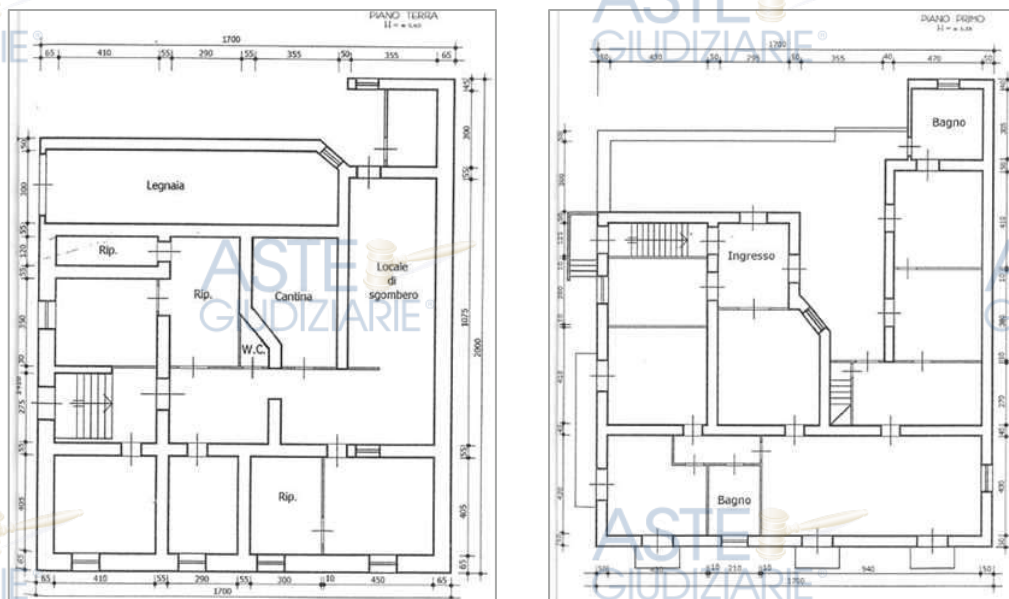


Figura 5 e 6 -Planimetrie stato di progetto (DIA n.246/2004)

Le unità immobiliari, come si evince dalla documentazione fotografica effettuata in fase di sopralluogo, si trovano in parte al grezzo di finiture, sia interne che esterne.

Più specificatamente, i solai risultano privi dello strato di finitura, quindi privi di massetti, pavimentazioni e rivestimenti; in alcuni vani soprattutto al piano primo il solaio mostra crepe, avvallamenti, infiltrazioni, distacchi localizzati e quindi a rischio sfondellamento.



Figura 7 -Piano Terra\_Locale di Sgombero

Al piano primo, invece, sembrano stati messi in essere interventi di rinforzo strutturale del solaio, come si evince nel vano da adibire a Locale di sgombero. Nello stesso vano, il pavimento è stato scavato e rimosso per il rifacimento degli impianti idraulici/fognari; si rinviene verosimilmente la posa di una tubazione di scarico fognario e di tubazioni di alimentazione dell'acqua (idrico- sanitari).



Figura 8 -Piano Primo\_Interni

Al piano primo le varie stanze appaiono trasandate e fatiscenti, con le pareti scrostate e sporche, imbrattate da vernici, segni vandalici e detriti sul pavimento. Le pareti ammalorate mostrano diversi segni di deterioramento, di umidità e scrostature, in particolare lungo il soffitto e negli angoli delle stanze.

Complessivamente l'impianto elettrico non è completato e attivo, ci sono le scatole elettriche con il passaggio dei cavi ma non ci sono ancora placche, o prese installate, quindi il lavoro effettivo di collegamento e certificazione dell'impianto è ancora da fare.

Le tramezzature divisorie, in laterizio, non risultano complete in tutti i vani; gli infissi, interni ed esterni non risultano sostituiti come previsto dalla DIA n. 246/2004, sono presenti attualmente serramenti e persiane in legno, danneggiati e marcati da intemperie e infiltrazioni. Gli intonaci risultano provvisti di finitura (intonachino) nella maggior parte dei vani al piano terra. Sul terrazzo, posto al piano primo, vi è massetto non rifinito con segni di usura, dettati dall'esposizione alle intemperie.

In definitiva, la situazione in cui versano tutt'oggi gli immobili non assegnano al bene la configurazione progettuale. Difatti, sussistono difformità circa la distribuzione interna dei singoli vani rispetto agli elaborati progettuali allegati alla Denuncia di Inizio Attività edilizia n. 246/2004, unico provvedimento autorizzativo presente negli archivi comunali, rinvenuto dalla sottoscritta a seguito di regolare richiesta di accesso agli atti.

Dal punto di vista commerciale la zona in cui insiste il fabbricato è definibile centrale e il mercato immobiliare di beni simili a quello di un oggetto può definirsi scarsamente movimentato.



Figura 9- Individuazione dell'immobile oggetto di stima (IMMAGINE estrapolata da Google Earth)

La posizione dell'immobile è buona, difatti nell'abitato principale sono ubicati uffici e servizi pubblici; la distanza che lo separa dalla città capoluogo Cosenza, al quale è collegato dalla strada provinciale che immette sulla SS 19, è di soli 13 km. In merito al quesito del Giudice dell'esecuzione circa la possibilità di

assoggettare ad IVA la vendita immobiliare dei beni, occorre precisare quanto di seguito riportato. Per le cessioni di fabbricati (abitativi o strumentali) vige, salvo specifiche ipotesi, un generale regime di esenzione Iva, applicabile esclusivamente alle ipotesi di cessione di beni ultimati ovvero di beni usciti dal circuito produttivo (si intende come tale anche nell'ipotesi in cui l'acquisto venga effettuato da un "consumatore finale-impresa" e non solo da un privato, a condizione che il bene sia utilizzato come bene strumentale e non destinato alla vendita). Si considera ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta, da parte del direttore dei lavori, l'attestazione dell'ultimazione degli stessi che, di norma, coincide con la dichiarazione da rendere in catasto.

La cessione di un fabbricato effettuata da un soggetto passivo d'imposta, anteriormente alla data di

ultimazione del medesimo, è esclusa dall'ambito applicativo del regime di esenzione Iva. La vendita di un immobile non ancora ultimato è soggetta automaticamente a IVA, senza possibilità di applicare il regime di esenzione. In questo caso, infatti, i beni risultano ancora nel circuito produttivo e le relative cessioni devono essere assoggettate ad IVA con applicazione delle imposte di registro, delle imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa.

**QUESITO N.3**

*indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985*

**RISPOSTA DELL'ESPERTO**

La costruzione dell'edificio risale a tempi non recenti, in ogni caso anteriore al 01.09.1967. L'epoca presunta, in base allo stile architettonico, è tra fine XIX inizi XX secolo. Difatti, ad eccezione della Denuncia di Inizio Attività edilizia n.246/2004 effettuata [REDACTED] rappresentante legale della società [REDACTED] all'epoca proprietario degli immobili in questione, non è stato possibile visionare alcuna altra documentazione, poiché non presente negli archivi comunali.

**QUESITO N.4**

*accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

**RISPOSTA DELL'ESPERTO**

Ad integrazione della risposta al Quesito n.3 si sottolinea che le unità immobiliari oggetto di stima (Foglio di Mappa 7, Particella 21, Sub 8 e Foglio di Mappa 7, Particella 21, Sub 9) risultano suddivise internamente in maniera difforme dalla DIA n. 246/2004, ovvero sono presenti allo stato attuale modifiche alla disposizione delle pareti interne, come l'eliminazione o lo spostamento di tramezzature, che alterano la distribuzione degli spazi interni. Tali piccole modifiche interne possono essere sanate con una CILA per lavori già eseguiti o con una SCIA in sanatoria.

I costi per una CILA tardiva per difformità interne includono: una sanzione amministrativa variabile a seconda se i lavori sono ancora in corso (sanzione ridotta a €333,33) o sono già stati ultimati (sanzione di €1.000,00). A questi importi, che costituiscono l'oblazione, si aggiungono i diritti di segreteria comunali e il compenso del tecnico professionista (per la redazione e presentazione della pratica e dell'eventuale aggiornamento catastale (DOCFA).

Una stima approssimativa potrebbe essere: €333,33 (sanzione amministrativa: lavori in corso) + €50 (diritti di segreteria comunali) + €1.500 (onorario tecnico, inclusa variazione catastale più tributi catastali) = circa € 2'150,00.

Le somme (spese tecniche e diritti) saranno decurtati dal valore di stima.

#### QUESITO N.5

*allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.*

#### RISPOSTA DELL'ESPERTO

Nulla quaestio.

#### QUESITO N.6

*identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative*

#### RISPOSTA DELL'ESPERTO

Le unità immobiliari pignorate, ubicate nel Comune di Marano Principato (CS), alla via Annunziata n.79 risultano censite catastalmente al N.C.E.U. del suddetto comune nel modo seguente:

- appartamento **Foglio di Mappa 7, Particella 21, Sub 8**, Classamento: Rendita: Euro 361,52, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7 vani (Piano terra);
- appartamento **Foglio di Mappa 7, Particella 21, Sub 9**, Classamento: Rendita: Euro 464,81, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 9 vani (Piano primo);

I dati catastali degli immobili suddetti risultano correttamente indicati nell'atto di pignoramento; Si precisa che il Foglio 7 Particella 24 (area di corte ai subalterni 8 e 9: **Foglio 7 Particella 24 Subalterno 4**) a cui si fa riferimento l'atto di pignoramento in relazione all'area di corte ai subalterni 8 e 9 risulta soppresso.

I dati corrispondono a quelli attualmente presenti nella banca dati catastale e permettono di identificare univocamente i beni pignorati. La documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio\_Ufficio del Catasto di Cosenza, risulta completa di visura e planimetria.

Si precisa, inoltre, che dalla visura catastale si evincono correttamente sia i dati delle unità immobiliari che dell'intestatario.

In fase di sopralluogo e di rilievo metrico, la sottoscritta ha appurato la presenza di difformità tra la planimetria catastale e lo stato in cui versano attualmente entrambi gli appartamenti, seppur non ultimati e completamente rifiniti.

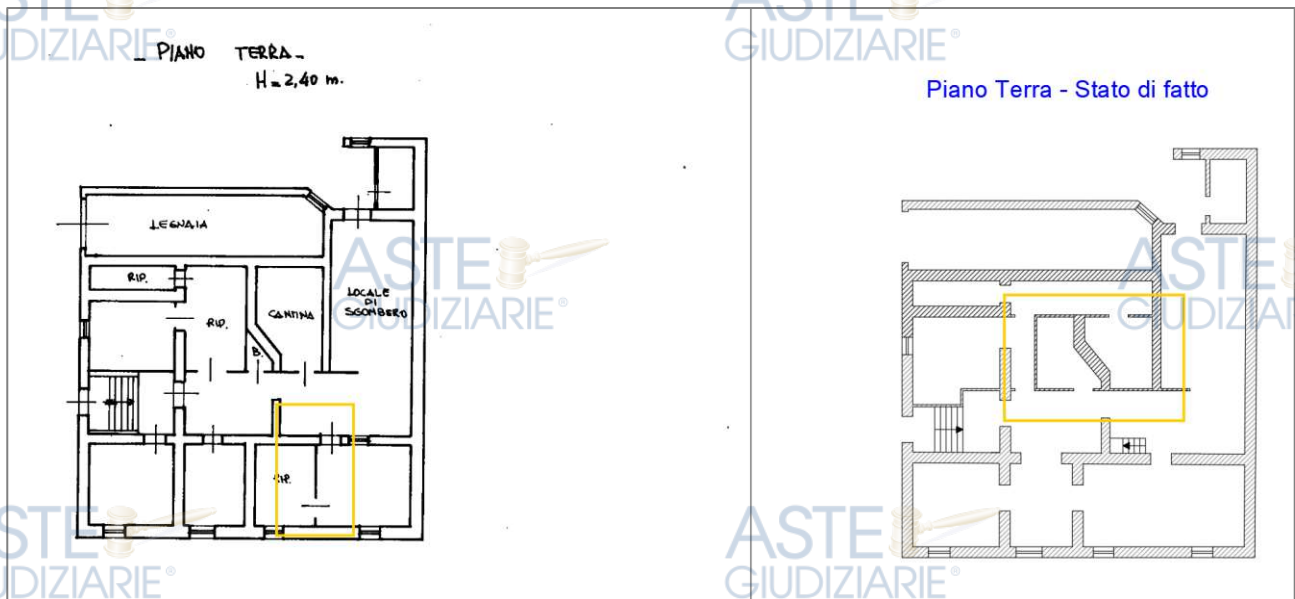


Figura 10- Confronto tra planimetria catastale e stato di fatto: Piano Terra

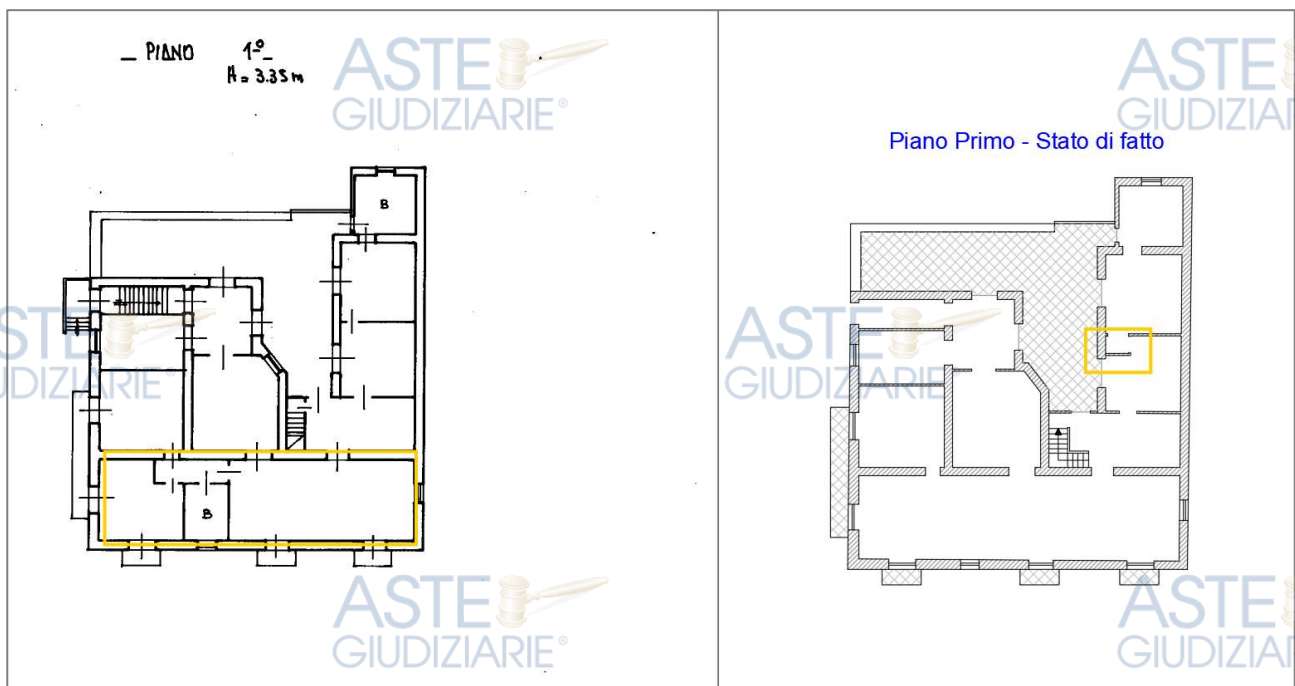


Figura 11- Confronto tra planimetria catastale e stato di fatto: Piano Primo

**QUESITO N.7**

*appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

**RISPOSTA DELL'ESPERTO**

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio Uffici del Catasto di Cosenza, la scrivente ha appurato che, all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata, risultava intestataria degli immobili in oggetto, con atto regolarmente trascritto.

**QUESITO N.8**

*verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

**RISPOSTA DELL'ESPERTO**

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento risulta:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Scornajenghi Italo Alessio del 26 ottobre 2010 repertorio numero 4457/2977 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 27 ottobre 2010 al numero generale 34175 e al numero particolare 6463 a favore di Banca Popolare di Bari Soc. Coop. Per Azioni con sede in Bari C.F. 0025403729 domicilio ipotecario eletto in Bari corso Cavour n. 19, per capitale di € 247'916,67 oltre ad interessi spese per una somma complessiva di euro €495'833,34, durata 10 anni, a carico di [REDACTED] con sede in Rende (CS) [REDACTED] per i diritti pari a 1/ 1 di piena proprietà su NCEU **foglio 7 particella 21 sub 8**, NCEU **foglio 7 particella 21 sub 9**, NCEU **foglio 7 particella 21 sub 4** siti nel Comune di Marano Principato (CS).
- Ipoteca Legale ruolo (art. 77 del d.p.r. n.602 del 1973) atto Equitalia Sud S.p.a. di Roma del 12 Marzo 2015 e repertorio numero 1532 /3415 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 17 Marzo 2015 al numero generale 6022 al numero particolare 576 a favore di Equitalia Sud SPA con sede in Roma C.F. 11210661002, domicilio ipotecario eletto in via 24 maggio Pal. K2000 Cosenza per capitale di €343'352, 70 oltre agli interessi e spese per una somma complessiva di €686'705,40 a carico di [REDACTED] con sede in Rende (CS) [REDACTED] per i diritti pari a 1/50 di piena proprietà su NCEU foglio 9 particella 837, NCEU foglio 9 particelle 838, NCEU foglio 9 particella 841, NCEU foglio 9 particelle 842, NCEU foglio 9 particella 843, NCEU foglio 9 particella 844, NCEU foglio 9 particella 845, NCEU foglio 9 particelle 846 a carico di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/ 1 di proprietà su NCEU foglio 8 particella 178

subalterno 3 graffato con foglio 8 particella 183 subalterno 3, NCEU foglio 9 particella 747 subalterno 11, NCEU foglio 7 particella 21 subalterno 8, NCEU foglio 7 particella 21 subalterno 9, NCEU foglio 73 particella 906 subalterno 15, NCEU Foglio 73 particella 906 subalterno 16, NCEU foglio 73 particella 906 subalterno 45, NCEU foglio 73 particella 906 subalterno 46, NCEU foglio 74 particella 35 subalterno 2, NCEU foglio 12 particella 358 subalterno 1, NCEU Foglio 32 particella 849 subalterno 27, NCEU foglio 32 particella 849 subalterno 83, NCT foglio 6 particella 489, NCT foglio 6 particella 491, NCT foglio 12 particella 357 sito nel Comune di Marano Principato Cosenza ed altri immobili.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 26 novembre 2019 ai nn. 30711/3475 di restrizione di beni;
- in data 11 Febbraio 2022 ai nn. 4070/466 di restrizione di beni.
  - Verbale di pignoramento immobili atto Uff. Giud. Tribunale di Cosenza del 24 Febbraio 2025 repertorio n. 567 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 27 Marzo 2025 al numero generale 9279 e al numero particolare 7539 a favore di AMCO-asset Management Company SPA con sede in Napoli CF 05828330638 a carico di [REDACTED] con sede in Rende (CS) [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU foglio 7 particella 21 subalterno 8, foglio 7 particella 21 subalterno 9 sito nel Comune di Marano Principato (CS).

Non sussistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e neanche formalità, vincoli e oneri di natura condominiale.

#### QUESITO N.9

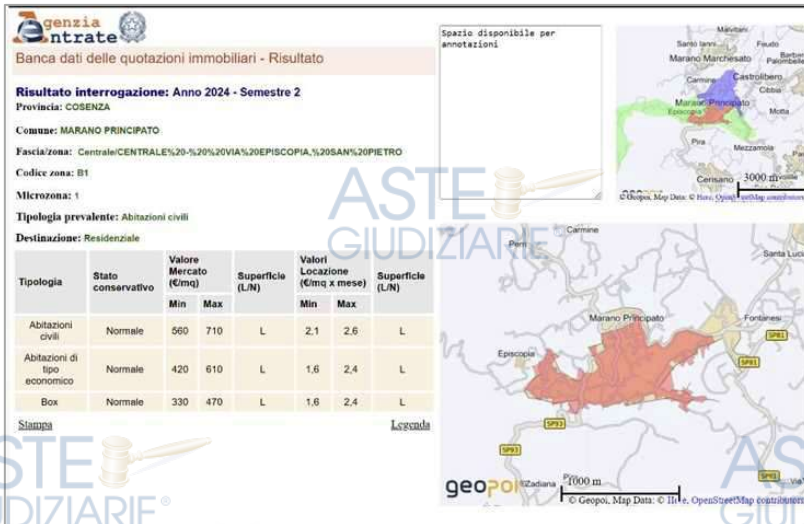
*determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

#### RISPOSTA DELL'ESPERTO

Il metodo di stima scelto per determinare l'attuale valore di mercato degli immobili in perizia è quello della stima comparativa; tramite il quale si giunge al valore degli immobili applicando, alla consistenza vendibile, correnti prezzi applicati sul mercato immobiliare del Comune in cui gli immobili stessi sono ubicati.

La comparazione dei beni oggetto della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche assimilabili, assumendo come termine di confronto principale un parametro tecnico o economico quale la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene. Dalla consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, relativa all'Anno 2024 - Semestre 2 (ultimo aggiornamento disponibile), è emerso che per la zona in cui si trova l'immobile da stimare, "Codice Zona B1 / Centrale / CENTRALE – VIA EPISCOPIA-

SAN PIETRO " del Comune di Marano Principato (CS), risulta con riferimento ad immobili destinati



ad abitazioni di tipo economico, in uno stato di conservazione normale; per essa, il valore unitario di vendita è compreso tra un Valore Minimo pari ad € 420 e un Valore Massimo pari ad € 610 al mq di superficie lorda.

Figura 12- Quotazioni OMI

Tenendo conto dell'ubicazione dell'immobile (situato in zona centrale), si ritiene di assumere

come prezzo base di **€/mq 610,00** per la stima; quest'ultima sarà effettuata considerando i parametri caratteristici dell'immobile stesso; ovvero coefficienti di apprezzamento/deprezzamento che, applicati al valore di mercato (o valore unitario) e alla superficie commerciale dell'immobile, serviranno a calcolare il valore commerciale finale.

Di seguito sono riportati i coefficienti di merito nel dettaglio:

- **UA: Unità immobiliare (Coefficiente di Vetustà/Stato d'uso):** Indica lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, che può variare da "ottimo" a "da ristrutturare".
- **VC: Valore di conservazione.** Determina la valutazione in base allo stato conservativo dell'edificio, considerando aspetti come la manutenzione straordinaria o ordinaria.
- **CS: Caratteristiche specifiche.** Fattori legati alla qualità costruttiva dell'immobile (es. materiali, finiture, impianti) e alla sua efficienza energetica.
- **RD: Grado di rifinitura.** Considera la qualità delle finiture interne ed esterne, che può influenzare il valore finale dell'immobile.
- **VO: Valore di ottimizzazione.** Si riferisce alla corrispondenza tra la destinazione d'uso attuale e la destinazione d'uso più redditizia per l'immobile.

Pertanto, il valore dell'immobile è dato dall'espressione:

$$Vs = \text{Valore di mercato (€/mq)} \times \text{Superficie commerciale (mq)} \times UA \times VC \times CS \times RD \times VO$$

#### SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI\_CRITERI DI MISURAZIONE ADOTTATI

La misurazione degli immobili oggetto della presente procedura è stata effettuata seguendo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata.

Per il computo della consistenza immobiliare, le superfici sono state determinate attraverso un rilievo metrico diretto eseguito presso le u.i. oggetto di stima.

La superficie commerciale Sc di un immobile della tipologia in esame deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto, e risulta pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazzi, balconi, portici, patii, giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box....).

I riferimenti per il calcolo della superficie commerciale sono i seguenti:

- Norma UNI EN 10750/2005, sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011, che definisce gli standard europei ma non riporta più i criteri da adottare per il calcolo delle superfici degli immobili;
- DPR 138/1998 è il criterio sul quale si basano l'OMI e le banche.

Per i vani principali e accessori diretti, la misura si determina calcolando la superficie al lordo delle murature interne, esterne-perimetrali (queste ultime da considerare fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti ad uso comune o con un'altra unità abitativa). I muri interni e quelli perimetrali esterni, computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50 % e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La conseguente superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso ai sensi del DPR 138/98.

Per quanto concerne le pertinenze esclusive di ornamento:

- per i balconi, i terrazzi e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo, la superficie si misura fino al confine della proprietà, ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da un altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Per quanto riguarda le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale...) ovvero di altra destinazione o proprietà.

-

### Consistenza Immobiliare

| Piano                            | Destinazione                                         | Sup. lorda (mq) | Coeff. Ragguaglio              | Sup. lorda commerciale (mq) |
|----------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Terra (SUB 8)                    | Vani principali e accessori diretti                  | 273,00          | 100%                           | 273,00                      |
| Corte pertinenziale ai sub 8 e 9 | Corti e Cortili                                      | 340,00          | 10%<br>(fino a 25 mq, poi 2%)  | 8,8                         |
| Primo (SUB9)                     | Vani principali e accessori diretti                  | 222,50          | 100%                           | 222,50                      |
|                                  | Superfici di ornamento (balconi e terrazze scoperte) | 68,90           | 25%<br>(fino a 25 mq, poi 10%) | 10,7                        |
|                                  |                                                      |                 | <b>Consistenza complessiva</b> | <b>515,00</b>               |

Tabella 1- Calcolo della Superficie Commerciale delle u. a. oggetto di Procedura Esecutiva

Si ha dunque:

**Valore di stima Vs :**

$$\begin{aligned} Vs &= 610,00 \text{ €/mq} \times 515 \text{ mq} \times 1,02 \text{ (UA)} \times 0,672 \text{ (VC)} \times 0,882 \text{ (CS)} \times 0,80 \text{ (RD)} \times 1 \text{ (VO)} = \\ &= \text{€ } 151'937,50 \end{aligned}$$

**RISULTATO CONCLUSIVO**

Alla stima ottenuta, applicando una decurtazione forfettaria del 15% per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti e applicando le detrazioni specificate in risposta al Quesito n.4, riguardo alla regolarizzazione delle lievi difformità interne (valutate in circa 2150,00 euro), si ottiene un valore finale pari a € 126'997, che si può ragionevolmente approssimare a € 127'000,00.

In definitiva, il valore di mercato del compendio pignorato (sub 8 e sub 9) risulta pari a:

$$V = \text{€ } 127'000,00 \text{ (diconsi centoventisettemila/00)}$$

**QUESITO N.10**

*formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.*

**RISPOSTA DELL'ESPERTO**

Il CTU analizzati i documenti precedentemente descritti e sulla scorta del sopralluogo effettuato, ritiene che i beni pignorati debbano essere venduti in un unico lotto, in considerazione della distribuzione e l'impostazione strutturale degli stessi, la conformazione dell'area pertinenziale circostante e la fruibilità funzionale delle singole unità immobiliari.

**QUESITO N.11**

*accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

**RISPOSTA DELL'ESPERTO**

Le unità immobiliari in stima risultano attualmente libere. Non esiste su di esse alcun vincolo previsto dal quesito; le u.i. non fanno parte di un condominio costituito.

**QUESITO N.12**

*accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

**RISPOSTA DELL'ESPERTO**

I beni in stima non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**QUESITO N.13**

*allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.*

**RISPOSTA DELL'ESPERTO**

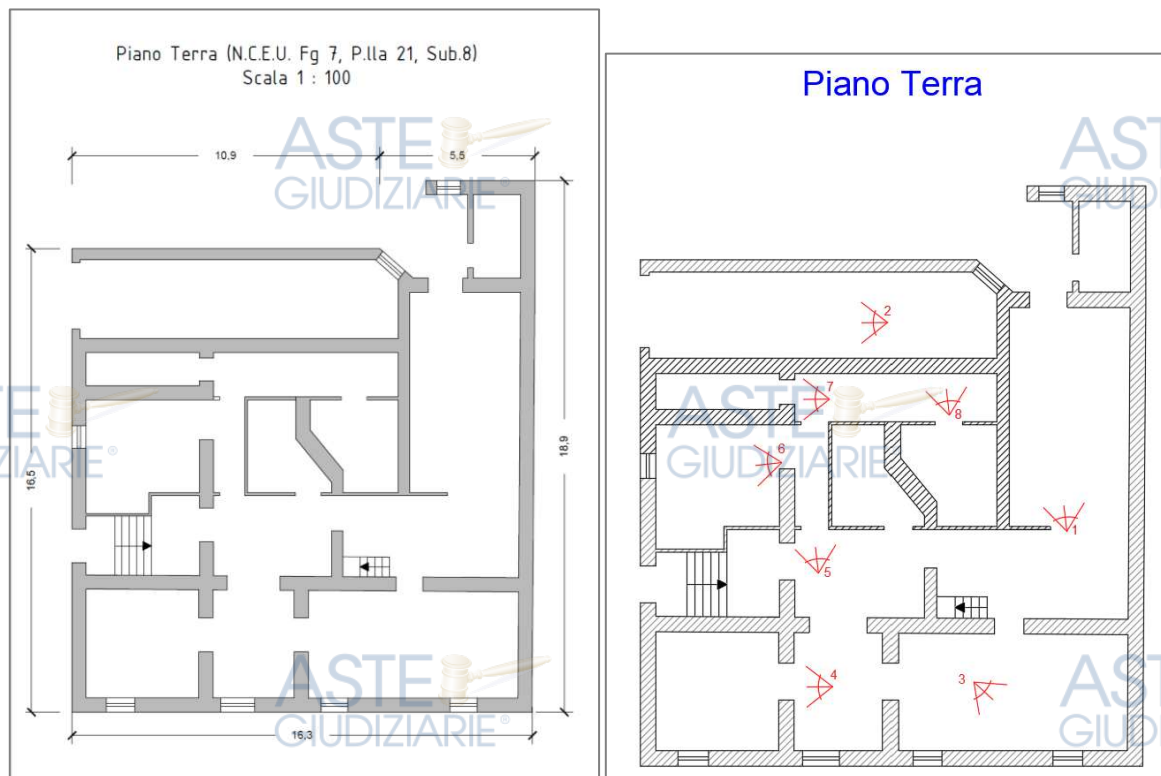


Figura 13 e 14- Pianta piano terra e pianta con coni ottici



FOTOGRAFIA N. 1



FOTOGRAFIA N. 2



FOTOGRAFIA N. 3



FOTOGRAFIA N. 4



FOTOGRAFIA N. 5



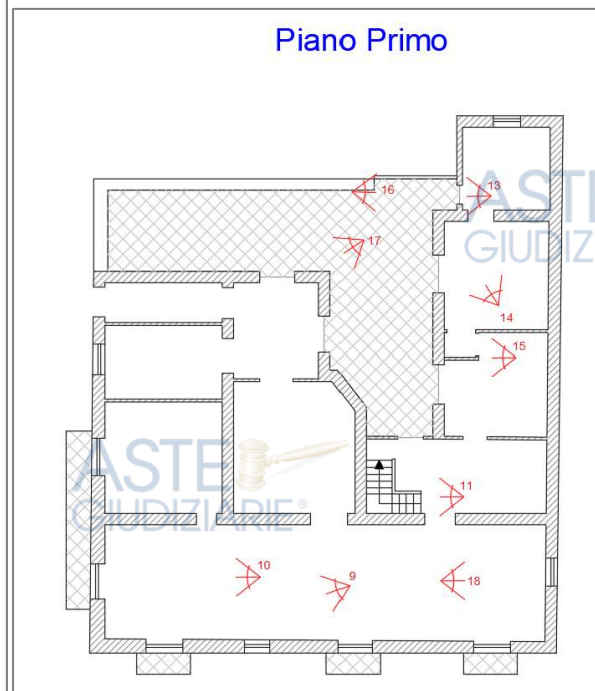
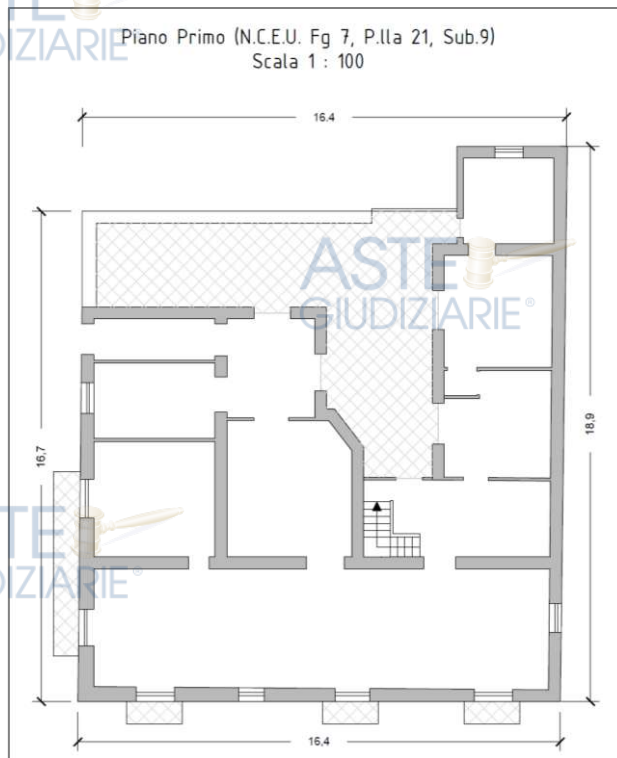
FOTOGRAFIA N. 6



FOTOGRAFIA N. 7



FOTOGRAFIA N. 8



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Figura 15 e 16- Pianta Piano primo e pianta con coni ottici

ASTE  
GIUDIZIARIE®



FOTOGRAFIA N. 9



FOTOGRAFIA N. 10

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



FOTOGRAFIA N. 11

ASTE  
GIUDIZIARIE®



FOTOGRAFIA N. 12

ASTE  
GIUDIZIARIE®



FOTOGRAFIA N. 13

ASTE  
GIUDIZIARIE®



FOTOGRAFIA N. 14

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



FOTOGRAFIA N. 15



FOTOGRAFIA N. 16



FOTOGRAFIA N. 17



FOTOGRAFIA N. 18

FOTOGRAFIE\_PROSPETTI ESTERNI



FOTOGRAFIA N. 19



FOTOGRAFIA N. 20



FOTOGRAFIA N. 21



FOTOGRAFIA N. 22

ASTE  
GIUDIZIARIE®



FOTOGRAFIA N. 23

ASTE  
GIUDIZIARIE®



FOTOGRAFIA N. 24

ASTE  
GIUDIZIARIE®



FOTOGRAFIA N. 25



FOTOGRAFIA N. 25

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CONCLUSIONI**

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, rimette con serena coscienza, in ottemperanza all'incarico ricevuto, la presente relazione, redatta in pagine n. 29 e relativi allegati, rimanendo a disposizione per eventuali osservazioni o chiarimenti in merito alle risposte date ai quesiti.

L'elaborato viene depositato in PCT e ne viene trasmessa copia, a mezzo di posta elettronica certificata, al creditore procedente e al debitore esecutato.

Casali del Manco (CS), 22.10.2025

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

  
(Ing. Deborah Iazzolino)